

**Herzlich Willkommen
zur aktuellen
Kundeninformation**



**Investitionen in Immobilienprojekte
mit Festzins und Grundschuldssicherheit**



Wo kann ich mein Geld **rentabel** und dennoch **sicher** anlegen?

Geldanlage

```
graph TD; A[Geldanlage] --> B[Geldwerte]; B --> C["- Sparbuch<br/>- Tagesgeld<br/>- Bausparvertrag<br/>- Lebensversicherung"]; style A fill:#006633,color:#fff; style B fill:#fff,color:#cc0000; style C fill:#fff,stroke:#cc0000; linkStyle 0 stroke:#cc0000,stroke-width:2px; linkStyle 1 stroke:#cc0000,stroke-width:2px;
```

Geldwerte

- Sparbuch
- Tagesgeld
- Bausparvertrag
- Lebensversicherung

- Bei Banken erhalten Sie für Ihr angelegtes Geld so gut wie keine Zinsen mehr.
- Z.B. erhalten Sie bei Tagesgeld stets Zinsen, die sich unterhalb der Inflationsrate befinden.



- Wenn Sie Geld mit geringeren Zinsen anlegen als die Höhe der Inflationsrate, werden Sie jedes Jahr immer ärmer und ärmer!
- Weil Sie jedes Jahr zwar mehr Geld auf dem Konto haben als im Jahr davor, sich aber von diesem mehr Geld nicht mehr das gleiche kaufen können, wie im Jahr davor!



Geldanlage

Geldwerte

verlieren an Kaufkraft

- Sparbuch
- Tagesgeld
- Bausparvertrag
- Lebensversicherung

Sachwerte

steigen im Wert

- ✓ Immobilien
- ✓ Grundstücke
- ✓ Aktien
- ✓ Edelmetalle

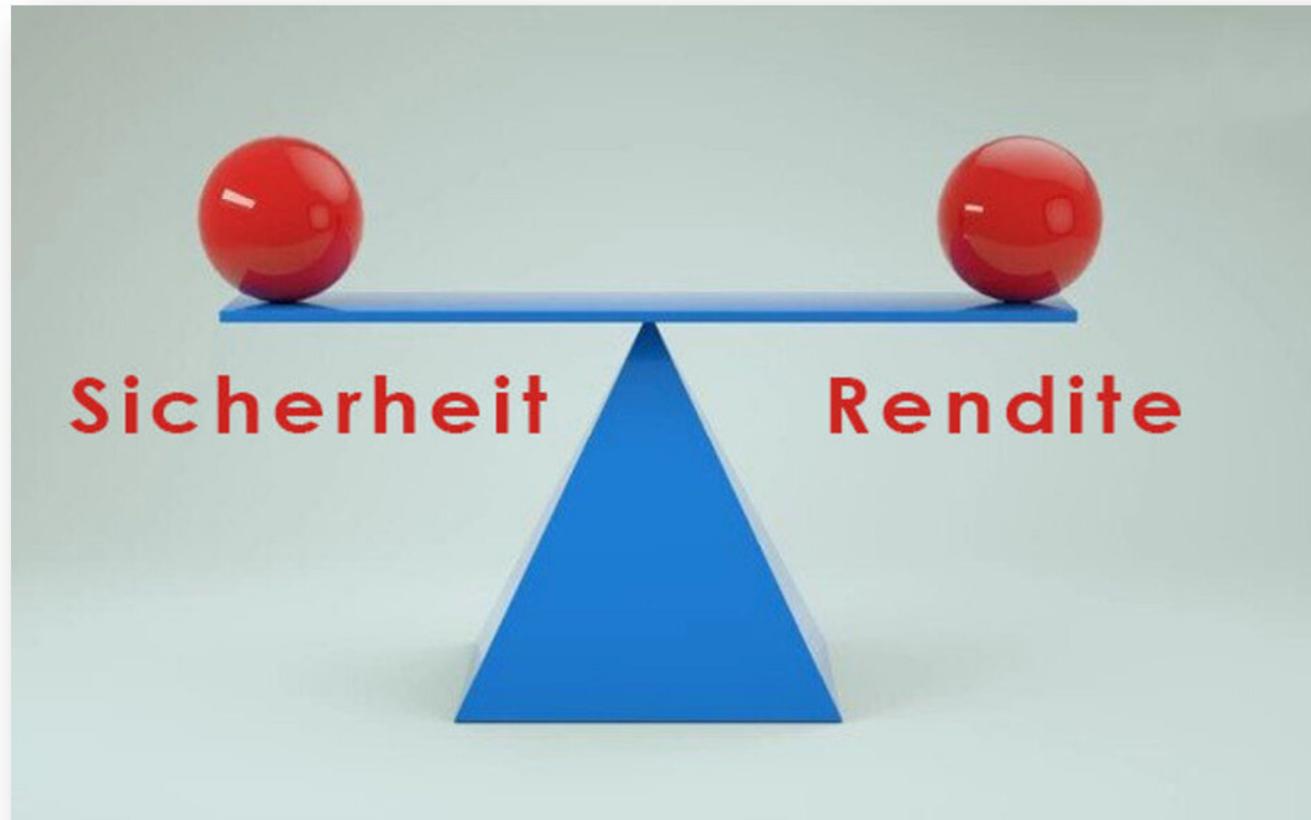
Der Erwerb einer vermieteten Wohnung
war für viele Leute ein erstrebenswerter Baustein
für eine langfristige Vermögensbildung



Heute....

- hoher Anschaffungspreis
- gestiegene Zinsen
- schwierige Finanzierung
- hohe Erwerbsnebenkosten
- hoher Verwaltungsaufwand
- langfristiges Investment

Diese Wohnungen sind für den „Normalverbraucher“
nur noch sehr schwer finanzierbar.



für Ihr angelegtes Geld

- garantiert bis zu 6,0% Festzins erhalten
- Ihr Kapital plus Zinsen über eine Grundschuld abgesichert ist
- und Sie keinerlei Kosten haben

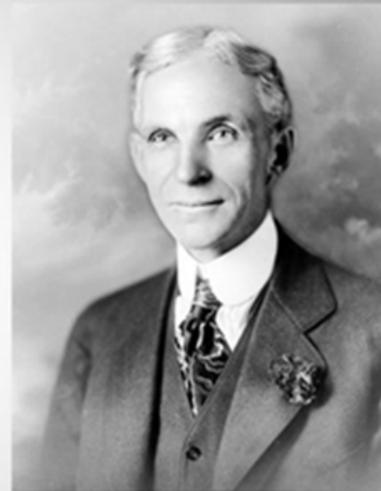


Klingt ungewohnt?

Wird aber von der **RIVAG** seit über 16 Jahren so angeboten....

Zitat von Henry Ford

**„Ich prüfe jedes
Angebot.
Es könnte das
Angebot meines
Lebens sein“**



Das sind die Themen

RIVAG

Rheinland-Immobilienverwaltungs AG



Das Unternehmen und das Geschäftsmodell

Bei einer Investition von 30.000 €

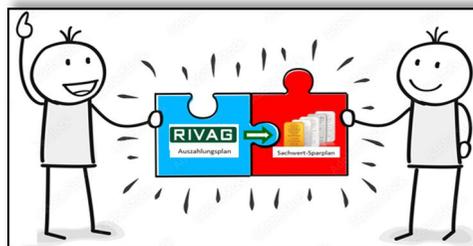
	Modell GE Gewerbetimmobilie 3 Jahre 5,0%	Modell A Wohnimmobilie 3 Jahre 4,0%	Modell B Wohnimmobilie 5 Jahre 5,0%	Modell C Wohnimmobilie 7 Jahre 6,0%	Modell D - ab 20.000 € Bestandimmobilie 8 Jahre 6,5%
Berechnung für	30.000 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €
1. Jahr					jeden Monat
2. Jahr					330 €
3. Jahr	34.728 €	33.746 €			390 €
4. Jahr					3.960 €
5. Jahr			38.289 €		innerhalb von 8 Jahren
6. Jahr					31.680 €
7. Jahr				45.108 €	plus Schlusszahlung
8. Jahr					9.360 €
Gesamt	34.728 €	33.746 €	38.289 €	45.108 €	40.680 €



Ihre Investitionsmöglichkeiten



Die Grundschuldabsicherung Ihrer Investition



Mehrwert durch eine geschickte Sachwert-Kombination



Das Unternehmen und das Geschäftsmodell



Rheinland-Immobilienverwaltungs- AG

Mit Sitz in Berlin und Verwaltung in Guben
ist ein mittelständiges Immobilien-Unternehmen
mit einem über Jahre gewachsenem Netzwerk an Verbindungen im Immobilienmarkt

Gegründet im Jahr 2008

**Seit nunmehr 17 Jahren
Entwicklung und Vermarktung von Bestandsimmobilien
und Immobilienprojekten**

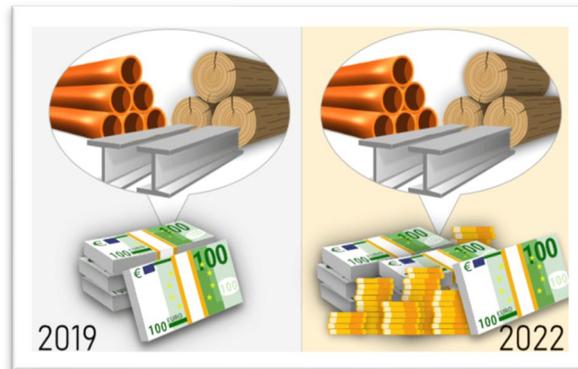
www.rivag-sachwerte.de



Im Immobilienmarkt wird der Wohnungsbau von **Bauträgergesellschaften** dominiert, die größere **Wohnobjekte**, möglichst **in TOP-Lagen erstellen**, um diese als Eigentumswohnungen zu vermarkten, oder um daraus hohe Mieteinnahmen zu generieren.

Diese Bauvorhaben werden mit **Millionenkredite durch Banken** finanziert.

Aber...



Die **Preisanstiege** bei den **Baustoffen**,
sowie die **gestiegenen Zinsen**
machen das Geschäft für die Bauträger
und für Käufer von Eigentumswohnungen
äußerst schwierig.



Trifft das auch für die RIVAG zu?

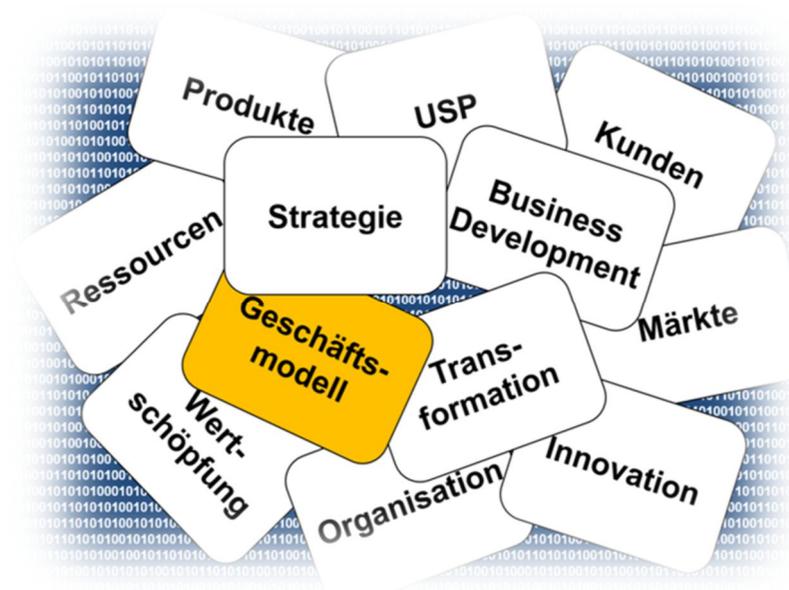
NEIN!

Das Geschäft der RIVAG ist **nicht** die Erstellung von Neubauimmobilien, um daraus **hohe Mieteinnahmen** zu generieren oder diese Wohnungen zu **hohen Preisen zu verkaufen**.



Das Kerngeschäft der RIVAG

besteht in der Entwicklung und Vermarktung von **Bestandsimmobilien in B- und C-Lagen**, wo der Bedarf an **bezahlbarem Wohnraum** riesengroß ist.





Ansaffung, Sanierung und Verkauf von Bestands-Immobilien

RIVAG erwirbt Immobilien meist aus finanziellen Notlagen der Eigentümer, oft vor drohenden Zwangsversteigerungen **zu Einstiegspreisen die weit unter dem Marktwert liegen.**

Die Kaufpreise werden ausschließlich aus Eigenmitteln und Darlehen von Investoren, **somit ohne Bankbeteiligung bezahlt.**



Das Geschäftsmodell der RIVAG fällt bei Banken unter „**Bauträgerkredite**“, die sehr **lange Prüfungs- und Bearbeitungszeiten** mit sich bringen.

Die Banken sind auch nicht an der Vergabe von kurzfristigen Darlehen interessiert. Jeder Vorgang kostet Geld. Daher werden solche Darlehensanfragen oft abgelehnt.

Der Einsatz von **Eigenkapital** und **bankenunabhängigen** Darlehenskapital ermöglicht der RIVAG **schnelles Reagieren** auf Marktsituationen, ohne durch den **langwierigen Genehmigungsablauf** der Banken behindert zu werden.

Die RIVAG bleibt so **unabhängig** von den Entscheidungsprozessen einer Bank.



In diesen erworbenen Immobilien werden optische und technische Verbesserungen durchgeführt, **sowie leerstehende Einheiten wieder vermietet.**

Nach Abschluss der werterhöhenden Maßnahmen werden die Objekte wieder an **Investoren verkauft**, die an bereits entwickelten und voll vermieteten Immobilien interessiert sind.

Unser Geschäftsmodell **endet dort**, wo das Geschäft der Investoren beginnt: Vermietung und Verwaltung von Wohnungen.



Objektpaket in Krefeld

Vermietbare Wohneinheiten	43 WE / 3 GE
Netto IST Miete p.a.	100.000 EUR

Gesamtinvestition für

- Erwerb
 - optische und technische Verbesserungen
 - Sonstige Kosten
- 1.180.000 EUR**

nach der Aufbereitungsphase (ca. 18 Monate)
Netto Miete p.a. **145.000 EUR**

Verkauf (zum 11-fachen der JNM)	1.589.000 EUR
Erzielter Verkaufspreis	409.000 EUR
Erzielter Überschuss	150.000 EUR
Plus Mieteinnahmen	

Rendite im Bezug zur Investition

47,37%



Objektpaket Schenkendöbern

Wohnobjekte	14
Wohneinheiten	82

vermietbare Fläche	5.234 m ²
--------------------	----------------------

Einkauf	1.800.000,00 €
Nebenkosten	200.000,00 €
Techn. Verbesserungen/Heizung	100.000,00 €
Gesamt:	2.100.000,00 €

Nach der Aufbereitungszeit 18 Monate	
Netto-Miete p.a.	228.000,00 €

Erzielter Verkaufspreis:	2.862.000,00 €
Erzielter Überschuss:	762.000,00 €
Plus Mieteinnahmen	200.000,00 €

Rendite im Bezug zur Investition

45,8%

Transparenz

RIVAG

Rheinland-Immobilienverwaltungs AG

Auszug unseren bisher erfolgreich abgewickelten Immobilien.
Weitere abgewickelte Immobilien sehen Sie unter
www.rivag-sachwerte.de/verkaufte-immobilienprojekte.htm



Ehemaliges Kloster und Tagungshaus, Mayen, ...

Details zum Projekt



Duisburg, Weißenburgstr. 6

Details zum Projekt



Duisburg, Grunewaldstr. 89

Details zum Projekt



Gera, Colliser Str. 4

Details zum Projekt



Duisburg, Hochfeldstr. 6

Details zum Projekt



Duisburg, Atroper Str. 26

Details zum Projekt



Duisburg, Krefelder Str. 1

Details zum Projekt



Duisburg, Tersteegenstr. 6

Details zum Projekt



Guben, Gasstr. 19

Details zum Projekt



Essen, Gelsenkirchener Str. 268-270

Details zum Projekt



Leipzig-Wiedemar, Zeppelinstr. 16, Hotel am ...

Details zum Projekt



Guben, Berliner Str. 3

Details zum Projekt



Duisburg, Bachstr. 21

Details zum Projekt



Guben, Deulowitzer Str. 33

Details zum Projekt



Duisburg, Bachstr. 23

Details zum Projekt



Guben, Uferstr. 45

Details zum Projekt



VERKAUFT - Guben, Berliner Str. 37

Details zum Projekt



VERKAUFT - Wünsdorf, Wohnanlage Wald...

Details zum Projekt

Der Erfolg unseres Geschäftsmodells liegt im günstigen Einkauf und der schnellen Abwicklung

Das Geschäftsmodell ist nicht von ständig steigenden
Immobilienpreisen abhängig.

Ob wir gerade in einer Phase sind,
in der Immobilienpreise steigen oder sinken,
hat deshalb bei unserem Geschäftsmodell keine Relevanz



Gewerbeimmobilie „Plauen“



Reha-Klinikum „Bad Gandersheim“



Gewerbeimmobilien „Mannheim“

Ein weiterer Geschäftszweig ist der Markt der
„**Spezialimmobilien**“

Dazu gehören **Immobilienprojekte**,
die **zusammen mit Partnerunternehmen**
weiter entwickelt werden.

Sicherheit:

Auch die Investition in „Spezialimmobilien“ mit
Partnerunternehmen werden im Grundbuch abgesichert.
Zusätzlich lässt sich die RIVAG von den
Partnergesellschaften
die laufenden **Mieteinnahmen abtreten.**

Rendite:

Die langfristigen Mietverträge mit erstklassigen Mietern
sichert der RIVAG laufende Einnahmen.



Verkehrswert aller Wohnimmobilien im Bestand
plus erstrangig abgesicherte Beteiligungen an Immobilien-Projekte

ca. 41,1 Mio. EUR

Davon sind für die Darlehensgeber per Grundschuld
belastet (Sicherheiten für ca. 1.500 Kunden)

ca. 30,1 Mio. EUR

= stille Reserven in den Objekten in Höhe von

ca. 11,0 Mio. EUR

Das sind Heute unsere Themen



➔ **Das Unternehmen und das Geschäftsmodell**

Bei einer Investition von 30.000 €

	Modell GE Gewerbetimmobilie 3 Jahre 5,0%	Modell A Wohnimmobilie 3 Jahre 4,0%	Modell B Wohnimmobilie 5 Jahre 5,0%	Modell C Wohnimmobilie 7 Jahre 6,0%	Modell D - ab 20.000 € Bestandimmobilie 8 Jahre 6,5%
Berechnung für	30.000 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €
1. Jahr					jeden Monat
2. Jahr					330 €
3. Jahr	34.728 €	33.746 €			390 €
4. Jahr					3.960 €
5. Jahr			38.289 €		innerhalb von 8 Jahren
6. Jahr					31.680 €
7. Jahr				45.108 €	plus Schlusszahlung
8. Jahr					9.000 €
Gesamt:	34.728 €	33.746 €	38.289 €	45.108 €	40.680 €

➔ **Ihre Investitionsmöglichkeiten**

Wie können Sie als Anleger von diesem Geschäftsmodell profitieren?



Der Anleger / die Anlegerin gibt der RIVAG
ein grundschuldbesichertes Darlehen

Mit diesem Kapital werden

- **Werterhöhende Maßnahmen** in bestehenden Objekten durchgeführt
- und **neue Immobilienprojekte** realisiert

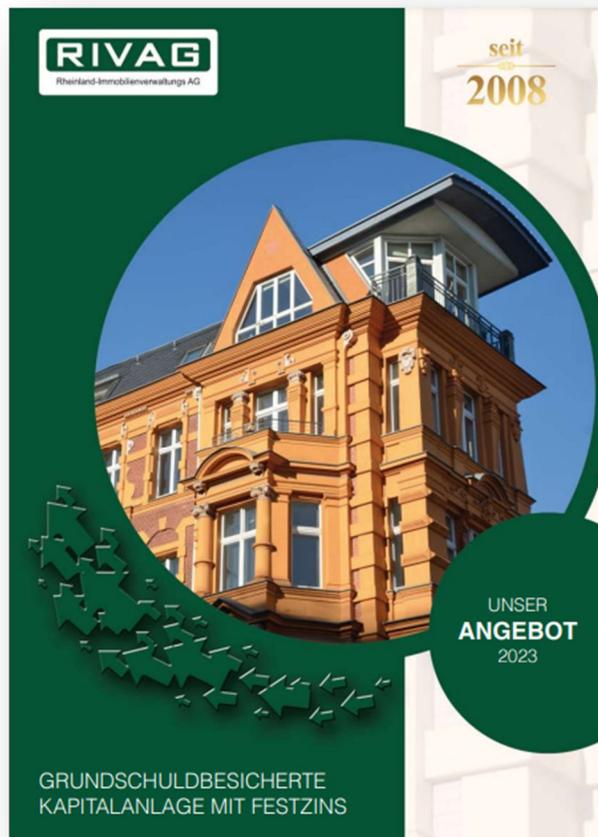
Somit arbeitet Ihr Kapital sicher und rentabel in allen Projekten.



Es bestehen folgende Investitionsmöglichkeiten:

Grundschuldbesicherte Darlehen

ab 10.000 €



Modell A - Laufzeit 3 Jahre

- **4,0%** Festzins p.a. - Wahlweise **jährliche** Zinsauszahlung oder **endfällige** Auszahlung mit **Zinseszins**

Modell B - Laufzeit 5 Jahre

- **5,0%** Festzins p.a. - Wahlweise **jährliche** Zinsauszahlung oder **endfällige** Auszahlung mit **Zinseszins**

Modell C - Laufzeit 7 Jahre

- **6,0%** Festzins p.a. – Wahlweise **jährliche** Zinsauszahlung, **endfällige** Auszahlung mit **Zinseszins** oder auf Wunsch mit **monatlicher Zinsauszahlung**

Modell GEW - Laufzeit 3 Jahre für Gewerbeobjekte

- **5,0%** Festzinsen p.a. – nur endfällige Zahlung

Kosten

- Keine Abschlusskosten
 - Kein Ausgabeaufschlag
 - Kein Agio/Disagio
 - Keine Verwaltungskosten
 - Keine Notargebühren
- Der Kunde hat keine Kosten
= **Reines Netto-Investment!**



Wie finanziert sich die RIVAG ohne Kosten zu erheben?



Mörsersstraße



Steinstraße



Südwall

Objektpaket in Krefeld

Vermietbare Wohneinheiten	43 WE / 3 GE
Netto IST Miete p.a.	100.000 EUR

Gesamtinvestition für

- Erwerb
 - optische und technische Verbesserungen
 - Sonstige Kosten
- 1.180.000 EUR**

nach der Aufbereitungsphase (ca. 18 Monate)
Netto Miete p.a. **145.000 EUR**

Verkauf (zum **11-fachen der JNM**)
Erzielter Verkaufspreis **1.589.000 EUR**

Erzielter Überschuss	409.000 EUR
Plus Mieteinnahmen	150.000 EUR

Rendite im Bezug zur Investition

47,37%

Von dieser Rendite werden folgende Dinge bezahlt:

1. Ihre Zinsen
2. Die Rechnung vom Notar
3. Die Rechnung vom Grundbuchamt
4. Vertriebskosten
5. Verwaltungskosten

Das sind Heute unsere Themen



Das Unternehmen und das Geschäftsmodell

Bei einer Investition von 30.000 €					
Laufzeit	Modell GE Gewerkeimmobilie 3 Jahre 5,0%	Modell A Wohnimmobilie 3 Jahre 4,0%	Modell B Wohnimmobilie 3 Jahre 5,0%	Modell C Wohnimmobilie 7 Jahre 6,0%	Modell D - ab 20.000 € Bestandimmobilie 8 Jahre 6,5%
Zinssatz p.a.	Thesaurierende Zinssammlung	Thesaurierende Zinssammlung	Thesaurierende Zinssammlung	Thesaurierende Zinssammlung	monatliche Auszahlung von Zins und Tilgung
Berechnung für	30.000 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €
1. Jahr					jeden Monat 330 €
2. Jahr	34.728 €	33.746 €			pro Jahr
3. Jahr					3.960 €
4. Jahr			38.280 €		invektiv von 8 Jahren
5. Jahr					31.680 €
6. Jahr				45.108 €	plus Abschreibung
7. Jahr					30.000 €
8. Jahr					
Gesamt	34.728 €	33.746 €	38.289 €	45.108 €	40.680 €



Ihre Investitionsmöglichkeiten mit Festzins



Die Absicherung Ihrer Investition

Bei allen Modellen werden die Darlehen einschließlich Zinsen
mit einer Grundschuld im ersten Rang
abgesichert.



Wichtig!

Kein anderer Gläubiger steht vor unseren
Darlehensgebern im Grundbuch

Es ist wie eine „**umgedrehte**“ Baufinanzierung:

Bei einer „**normalen**“ Baufinanzierung leiht **die Bank** dem Kunden Geld und wird bei seiner Immobilie ins Grundbuch im 1. Rang als Sicherheit eingetragen.

Bei dieser Anlageform leiht **der Kunde** der RIVAG das Geld und wird als **zusätzliche Sicherheit** bei einer Immobilie notariell mit einer **Grundschild im 1. Rang** abgesichert.

Ihr investiertes Kapital arbeitet jedoch weiter **in allen Objekten!**
Die Absicherung dient lediglich als **zusätzlicher** Sicherheit



- Auf der **zur Absicherung** bereitgestellten Immobilie wurde eine Grundschuld bestellt. **Diese Grundschuld** ist im **Grundbuch im 1. Rang eingetragen**. Ein Notar verwahrt treuhänderisch diesen Grundschuldbrief **zur Sicherung der Darlehensgeber** bis zur vollständigen Rückzahlung der Darlehen.
- Aus dieser Grundschuld werden **Teilgrundschulden** an die Anleger in Höhe ihrer Darlehen plus Zinsen **abgetreten**.
- Der **Notar**, der den Stamm-Grundschuldbrief treuhänderisch verwahrt, bestätigt den Anlegern mit einer **Urkunde** die **Abtretung der Teilgrundschuld** in Höhe Ihrer Forderungen.



Zur Absicherung
vorgesehene Immobilie



Grundschuldbrief
im ersten Rang



Abtretung
der Grundschuld



Notarielle Bestätigung
der Teilgrundschuld

Mit der Grundschuld im 1. Rang haben Sie **stets und unmittelbar** den **direkten Zugriff** auf die Immobilie.



Selbst in einem Insolvenzverfahren haben Sie ein Absonderungsrecht.
Daher hat kein anderer Zugriff auf Ihre Sicherheit.

Dieses Recht müssen Sie sich auch nicht erst jahrelang einklagen, sondern es steht Ihnen **sofort** mit der Notarbestätigung zur Verfügung

- Nach Eingang des **Darlehensvertrages** bei der RIVAG erhalten Sie eine Annahmestätigung zusammen mit dem gegengezeichneten Darlehensvertrag zugeschickt.
- Nach Eingang des **Darlehensbetrages** erhalten Sie eine Geld-Eingangsbestätigung zusammen mit den Daten Ihres Vertrages.
(Ablaufplan und Zinszahlungen)
Ab diesem Datum beginnt der Vertrag.
- Anschließend erhalten Sie vom **Notar** die **Urkunde** über die **erfolgte Grundschuldabtretung**.



Bei Ablauf des Darlehensvertrages
geben Sie Ihre Teilgrundschuld zurück
und erhalten im Gegenzug
Ihr Kapital plus die aufgelaufenen Zinsen ausbezahlt.



Seit 2008 wurden alle Darlehen und Zinszahlungen stets pünktlich an die Anleger ausgezahlt



Das Unternehmen und das Geschäftsmodell

Bei einer Investition von 30.000 €

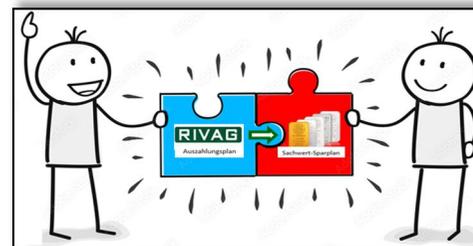
Laufzeit Zinssatz p.A.	Modell GE Gewerbetimmobilie 3 Jahre 5,0%	Modell A Wohnimmobilie 3 Jahre 4,0%	Modell B Wohnimmobilie 5 Jahre 5,0%	Modell C Wohnimmobilie 7 Jahre 6,0%	Modell D - ab 20.000 € Bestandimmobilie 8 Jahre 6,5%
	Thesaurierende Zinsansammlung	Thesaurierende Zinsansammlung	Thesaurierende Zinsansammlung	Thesaurierende Zinsansammlung	monatliche Auszahlung von Zins und Tilgung
Berechnung für	30.000 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €
1. Jahr					jeden Monat
2. Jahr					330 €
3. Jahr	34.728 €	33.746 €			390 €
4. Jahr					3.960 €
5. Jahr			38.289 €		innerhalb von 8 Jahren
6. Jahr					31.680 €
7. Jahr				45.108 €	plus Schlusszahlung
8. Jahr					9.360 €
Gesamt	34.728 €	33.746 €	38.289 €	45.108 €	40.680 €



Ihre Investitionsmöglichkeiten



Absicherung Ihrer Investition per Grundschuld

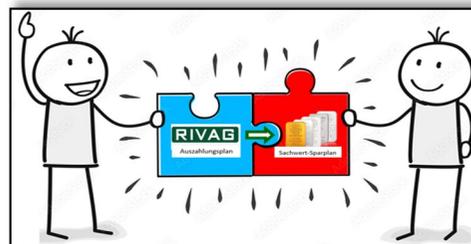


Wie Sie durch eine geschickte Sachwert-Kombination einen Mehrwert erzielen können

Modell C-3 - Laufzeit 7 Jahre
6,0% Festzins p.a. –
mit **monatlicher Zinsauszahlung**

Über die monatlichen Auszahlungen beim Modell C
können Sie natürlich jederzeit frei verfügen.

- als zusätzliche Einnahmen für den **täglichen Gebrauch**
- oder für eine (Teil) Finanzierung einer **Kredit-** oder **Leasingrate**
- oder als zusätzliche monatliche **Altersrente ohne Kapitalverzehr**
- oder zum **Aufbau eines flexiblen Sachwertdepots**





30.000 EUR
Modell C
mit monatlichen
Zinsauszahlungen

&

Sparplan
z.B. in
Gold oder Silber



30.000 €

Monatliche Zahlung
150 €
7 Jahre lang

monatlichen Raten

Monatliche Ansparrate
150 €
zum Kauf von Edelmetallen

Cost-Average-Effekt
+ tägliche Verfügbarkeit

nach 7 Jahren
30.000 €
Darlehensrückzahlung

bei **6 %** Wertsteigerung p.a.
15.600 €
nach 7 Jahren Sachwert

Gesamt-Guthaben
nach 7 Jahren
45.600 €

Welches Modell für Ihre Ziele am besten geeignet ist, erörtern Sie in einem persönlichen Gespräch mit Ihrem Berater

Bei einer Investition von 30.000 €					
	Modell GE	Modell A	Modell B	Modell C	Modell C/3
Laufzeit	Gewerbeimmobilien	Wohnimmobilie	Wohnimmobilie	Wohnimmobilie	alle Immobilien
Zinssatz p.A.	3 Jahre	3 Jahre	5 Jahre	7 Jahre	7 Jahre
	5,0%	4,0%	5,0%	6,0%	6,0%
	Thesaurierende Zinsansammlung	Thesaurierende Zinsansammlung	Thesaurierende Zinsansammlung	Thesaurierende Zinsansammlung	monatliche Auszahlung von Zins und Tilgung
Berechnung für	30.000 €				
1. Jahr					jeden Monat
2. Jahr					150 €
3. Jahr	34.728 €	33.746 €			pro Jahr
4. Jahr					1.800 €
5. Jahr			38.289 €		innerhalb von 7 Jahren
6. Jahr					12.600 €
7. Jahr				45.108 €	plus Darlehensrückzahlung
7.Jahr					30.000 €
Gesamt	34.728 €	33.746 €	38.289 €	45.108 €	42.600 €

Vielen Dank, dass Sie sich diese Information angesehen haben

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben,

wenden Sie sich vertrauensvoll an die Person,
die Ihnen diese Information zur Verfügung gestellt hat

Wir beantworten gerne Ihre Fragen und helfen Ihnen weiter.

www.rivag-sachwerte.de